

PENENTUAN PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH BERDASARKAN HARGA PASAR UNTUK PENINGKATAN NJOP DI KECAMATAN ARGOMULYO KOTA SALATIGA

Rizky Silvandie, Sawitri Subiyanto, Hani'ah. *)

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp. (024) 76480785, 76480788
e-mail : geodesi@undip.ac.id

ABSTRAK

NJOP merupakan acuan untuk penentuan nilai dari suatu objek pajak yang dimiliki seseorang. Sehingga perlu dilakukan penelitian apakah nilai yang tertera sesuai dengan harga pasar atau tidak. Karena akan berpengaruh terhadap pendapatan daerah yang bersangkutan. Kecamatan Argomulyo merupakan salah satu Kecamatan yang berada di Kota Salatiga yang memiliki luas 1.852.690 Ha dengan 6 kelurahan. Bervariasinya penggunaan lahan di Kecamatan Argomulyo ini membuat pengawasan akan pembayaran Pajak Bumi Bangunan harus lebih diperhatikan terutama banyaknya Industri besar yang berada dalam wilayah ini. Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama. ZNT digunakan sebagai acuan penarikan pajak salah satunya untuk penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Penelitian ini awalnya dilakukan pembuatan zona untuk menentukan titik sampel yang akan dicari. Kemudian membuat peta zona nilai tanah berdasarkan Nilai Indeks Rata-rata dan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Kecamatan Argomulyo. Setelah Langkah selanjutnya membandingkan perbedaan antara kedua peta tersebut apabila digunakan sebagai acuan penarikan PBB. Dalam pelaksanaannya penelitian ini menggunakan software Microsoft Office 2013 dan ArcGIS 10.0.

Hasil Penelitian menunjukan terdapat 93 zona untuk peta ZNT NIR dan NJOP. Sedangkan dari analisis pajak menunjukkan bahwa perbedaan pemungutan pajak saat menggunakan nilai NIR dan NJOP cukup jauh berbeda. Dan kenaikan pemungutan pajak PBB mengalami kenaikan sebesar 5922,35% dari data NJOP ke data NIR.

Kata Kunci : Pajak Bumi Bangunan (PBB), Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Indeks Rata-rata (NIR), Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

ABSTRACT

NJOP is a reference for determining the value of an object of one's own taxes. So it is necessary to study whether the value stated in accordance with the market price or not. Because it will affect the income of the region concerned. Argomulyo subdistrict is one of the sub-district located in Salatiga which has an area of 1.85269 million hectares with 6 wards. The variation of terrain using in Argomulyo makes the controlling of PBB (Building and Land Tax) payment should be gave more intensive attention especially for the industrial area. Zona Nilai Tanah (ZNT) is an area which shows the relatively similar value of the terrain. ZNT is being used as a determining reference of PBB (Building and Land Tax).

This study begins with zone making to determine sample point which would be answer. After that we make ZNT map based on Average Index Value (NIR) and Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) of Argomulyo sub-district. Then, we compare the difference of both maps as if we used it as PBB determination based. Microsoft Office 2013 and ArcGIS 10.0 are used on executing the data and result.

The result showed there are 93 zones for ZNT, NIR, and NJOP maps. Whereas the tax analysis showed that there is a significant difference between NIR and NJOP tax determination based. And tax value will rise of 5,299.35% from NJOP data to NIR data.

Keywords: *building and land tax (PBB), zona nilai tanah (ZNT), average index value (NIR), nilai jual obyek pajak (NJOP).*

*) Penulis Penanggung Jawab

PENDAHULUAN

Properti adalah nilai informasi yang sangat penting dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat, dengan tujuan memberi informasi akan nilai jual beli, untuk pengajuan kredit/pinjaman, pemberian ganti rugi, pajak dan kepentingan lainnya. Oleh karena itu informasi tersebut diharuskan dijamin keakuratannya dan sesuai dengan keadaan di lapangan. Diantara nilai properti tersebut adalah nilai dari harga tanah yang sangat sensitif di kalangan masyarakat kita.

Nilai tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Pemanfaatannya harus sesuai dengan penataan ruang wilayah dalam suatu daerah agar pemanfaatannya lebih maksimal bagi masyarakat. Dengan semakin majunya kebutuhan dan pertumbuhan manusia juga berimbas pada perkembangan dan penggunaan tanah untuk kegiatan manusia. Sehingga menyebabkan terjadinya perubahan tata guna lahan dan meningkatnya nilai dari tanah tersebut.

Faktor-faktor yang berperan dalam perubahan nilai dari tanah suatu tempat yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Dari faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah meliputi topografi tanah, sifat dasar dari tanah, kandungan unsur yang ada di tanah tersebut, dan kondisi dari tanah itu sendiri. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar unsur tanahnya meliputi jarak lokasi kekeramaian, keamanan lokasi tanah, aksesibilitas yang tinggi dan lain-lain. Nilai-nilai ini dalam dinas pemerintahan dipertimbangkan untuk menentukan NJOP dari suatu tanah dan bangunan milik masyarakat yang wajib membayar pajak untuk penggunaannya.

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Banyak keberagaman dan perbedaan tanah dan bangunan di Indonesia, dan NJOP itu sangat berperan penting dalam perhitungan PBB yang akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak pemerintah daerah dalam hal ini DPPKAD dengan bantuan masyarakat secara langsung. Dan dengan masih menggunakannya penentuan PBB dengan NJOP akan mengurangi pendapatan daerah yang berasal dari pajak karena harga yang tertera pada NJOP sangat berbeda dengan harga di lapangan. Hal ini dikarenakan banyak orang-orang wajib pajak menurunkan harga saat pelaporan pajak agar pajak yang ditanggung juga ikut berkurang, sehingga sistem NJOP ini dirasa mulai kurang akurat dalam perhitungan nilainya. Tetapi dalam ZNT atau Zona Nilai Tanah kita langsung survei harga dari nilai tanah yang ada di lapangan sesuai harga pasaran tanah tersebut. Walaupun menggunakan sistem sampling dalam pengumpulan datanya tetapi data dari ZNT lebih mendekati harga pasar dibanding dengan NJOP.

Salah satu daerah yang sudah mulai menggunakan peta ZNT dalam penentuan nilai PBB nya adalah Kota Salatiga, yang salah satu Kecamatannya adalah Argomulyo, kecamatan ini berbatasan langsung dengan Kabupaten Semarang di sebelah selatan dan baratnya. Sedangkan sebelah utara dan timur berbatasan dengan kecamatan Sidomukti dan kecamatan Tingkir yang masih termasuk dalam Kota Salatiga. Daerah kecamatan Argomulyo cukup bervariasi dan lengkap, mulai fasilitas pendidikan, pusat perbelanjaan dan adanya pabrik yang berada di kawasan Argomulyo mengalami kenaikan harga tanah, walaupun kebanyakan dari daerah Kecamatan ini diperuntukan untuk perumahan. Seiring dengan banyaknya penggunaan lahan di Kecamatan Argomulyo yang berubah maka diperlukan juga pembaruan data atau acuan dalam penentuan nilai pajak NJOP daerah ini.

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2014 berdasarkan harga pasar dan NJOP?
2. Berapa peningkatan nilai tanah berdasarkan data NJOP dengan data transaksi 2014?

Batasan masalah digunakan agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian itu sendiri. Oleh karena itu penulis memfokuskan pembahasan dari permasalahan dibatasi oleh konteks permasalahan yang terdiri dari:

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Sampel data harga tanah di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga dari lapangan dalam kurun waktu 1 tahun.
 - b. Sampel data NJOP dari kantor Kelurahan Kecamatan Argomulyo per zona yang telah ditentukan.
 - c. Peta administrasi yang bersumber dari BAPPEDA Kota Salatiga.

2. Wilayah studi yang digunakan dalam penelitian ini berada di Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga, Jawa Tengah.
3. Melakukan analisa untuk penentuan Zona Nilai Tanah untuk menentukan NJOP Pajak Bumi Bangunan (PBB) di Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga, Jawa Tengah.

Adapun tujuan utama dari pengerjaan Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk menentukan nilai ZNT atau Zona Nilai Tanah di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga.
2. Untuk membantu menentukan NJOP Pajak Bumi Bangunan (PBB) daerah Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga.

Studi Pustaka

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai yang relatif sama dan dibatasi oleh batas penguasaan atau pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi atau bangunan. PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek siapa (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan wajib pajak dihitung dengan cara:

$$PBB = 0,5\% \times \% NJKP \times NJKP \dots\dots\dots (2.1)$$

Setelah melakukan penilain dilakukan analisis nilai pasar untuk mendapatkan nilai pasar dari datatransaksi.Semua data transaksi dan penawaran ditetapkan pada tanggal penilaiantertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi datajual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999.

- a. Penyesuaian Status Hak

HM : 0 % Non Sertifikat : 10 – 30 %

HGB/HGU : 2 – 10 % Dengan arah penyesuaian positif (+)

- b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\} \dots\dots\dots (2.2)$$

- c. Koreksi Waktu Transaksi

$$HK = HT + \{(n-m) \times 10\% \times HT\} \dots\dots\dots (2.3)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (Penawaran = 10% ; Transaksi = 0%) untuk penyesuaian

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

Metedologi Penelelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 tipe data yaitu :

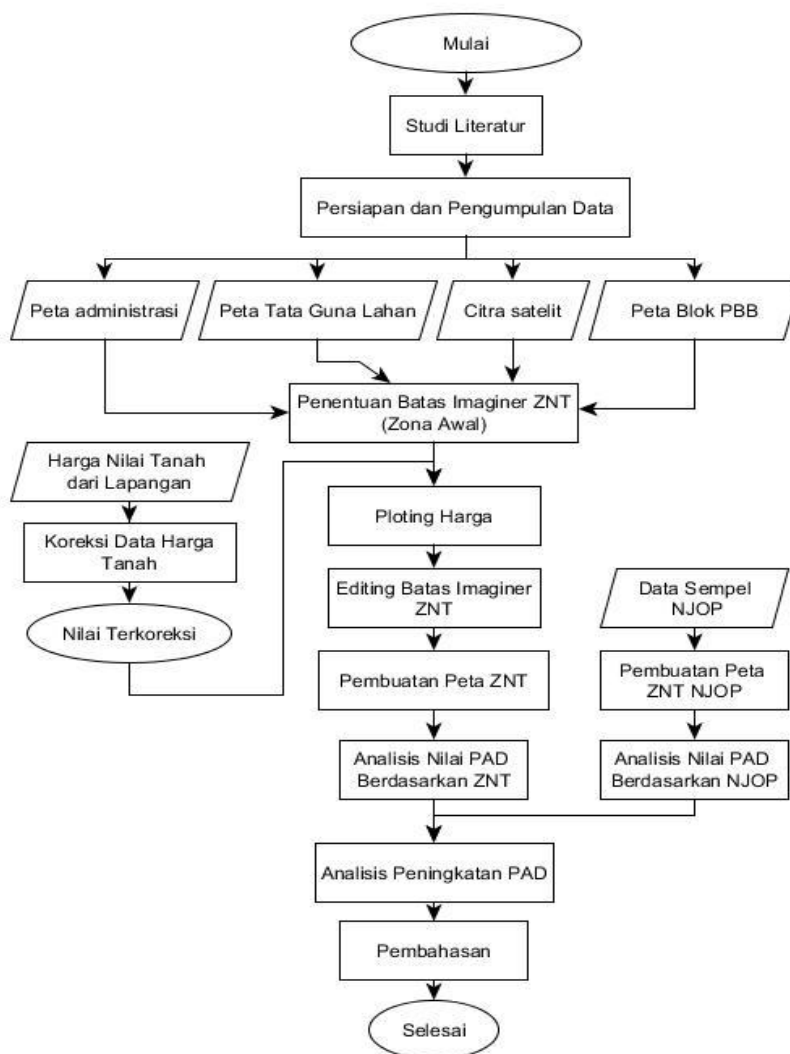
1. Data spasial
 - a. Peta Administrasi Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Salatiga
 - b. Citra Resolusi Tinggi Quickbird dengan perekaman 13 September 2013 yang digunakan sebagai acuan pembuatan zona awal pekerjaan
 - c. Peta Blok PBB Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
2. Data Tekstual
 - a. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu Januari 2014 sampai dengan September 2014 dari hasil survey lapangan
 - b. Data NJOP tanah Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga tahun 2013 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)

Peralatan yang digunakan

1. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - a. Merek Laptop : Compaq Presario CQ42-207TU

- b. Sistem Operasi : *Microsoft Windows 7 Ultimate*
- c. *Processor* : Intel Dual Core, T4500 (2.3 GHz)
- d. RAM : 1 GB
- e. *Hardisk* : 320 GB
- 2. Software
 - a. *ArcGIS 10.0*
 - b. *Microsoft office excel 2013*
 - c. *Microsoft office word 2013*
 - d. *yEd - Graph Editor*
- 3. GPS Handheld (*Garmin 60CSx*)
- 4. Printer Canon MP258 Series dalam pencetakan laporan
- 5. Formulir pendataan khusus dari BPN untuk membantu dalam mengidentifikasi/penilaian harga pasar tanah.

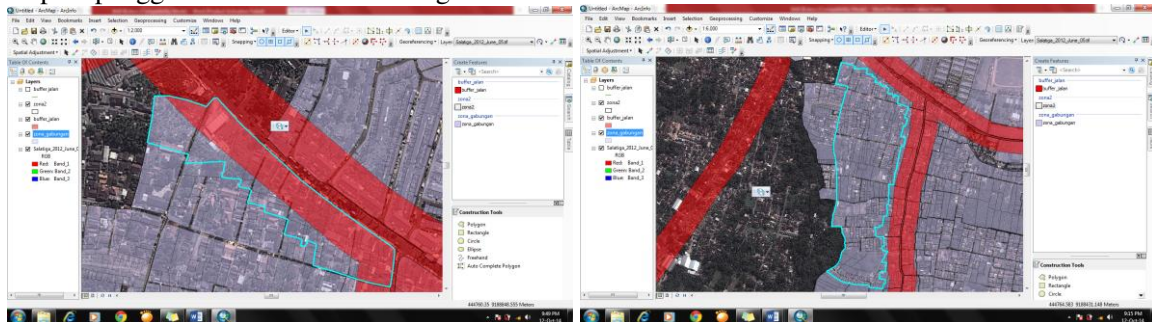
Diagram alir yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:



Gambar 3.1. Diagram Alir Penelitian

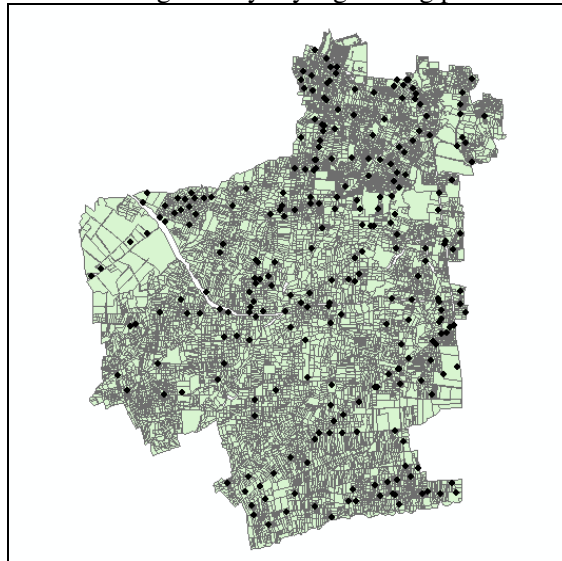
Garis besar pelaksanaan penelitian:

1. Pembuatan Batas Zona untuk Peta ZNT
Pembuatan batas zona awal untuk ZNT mempertimbangkan hasil *buffer* jaringan jalan utama dan peta penggunaan lahan Kota Salatiga.



Gambar 3.2.Pembuatan Batas Imaginer (zona awal)

2. Penentuan Titik Sampel yang akan Disurvei
Sebelum melakukan survei lapangan untuk mencari data harga nilai tanah sebaiknya kita menentukan titik sampel yang diperkirakan akan dicari datanya. Selain untuk mempermudah dalam pengumpulan data juga akan membantu bagi surveyor yang kurang paham akan daerah penelitian.



Gambar 3.3.Persebaran Titik Sampel

3. Perhitungan Nilai Tanah
- Setelah mendapatkan data dari lapangan selanjutnya melakukan perhitungan koreksi data harga tanah yang didapat untuk mendapatkan penyesuaian harga tanah dengan ketentuan sesuai dengan daerah yang bersangkutan.
- Penyesuaian Status Hak
 $HM = 0 \%$
 $HGB/HGU = -10 \%$
NON SERTIFIKAT = -20 %
 - Koreksi Data Ttransaksi
Data Transaksi = 0 %
Data Penawaran = - 15 %
 - Koreksi Waktu Transaksi
Koreksi = $(\text{rentang waktu antara transaksi sampai waktu penilaian} / 365) \times 10\%$

Maka dalam Ms. Excel rumus yang dimasukkan dalam kolom koreksi waktu transaksi (%) adalah “=+(DATE(2014,12,31)-B2)/365*10%” dimana “2014,12,31” merupakan waktu pembandingan akhir inflasi dan J adalah kolom waktu transaksi.

Contoh : Tanggal transaksi 28 Mei 2013, waktu akhir inflasi adalah 31 Desember 2014. Maka besarnya koreksi waktu adalah :

$$\text{Koreksi Waktu} = \frac{(2014,12,31 - 2014,9,1)}{365} \times 10\% \\ = 3,04\%$$

d. Harga Tanah per Meter Persegi

Setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dapat dihitung nilai tanah per meter persegi dengan membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah pada saat transaksi.

Contoh : Harga Tanah adalah Rp 825.180.000, presentase koreksi waktu adalah 11.78%. Maka besarnya Harga tanah Terkoreksi adalah :

$$\text{Harga Tanah Terkoreksi} = \text{Rp } 721.000.000 + (\text{Rp } 721.000.000 \times 3,04\%) \\ = \text{Rp } 742.918.400$$

4. Perhitungan NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu ZNT. Setelah didapat nilai NIR dihitung besarnya standar deviasi nilai tanah tiap zona dengan standar deviasi yang dapat diterima kurang dari 30%.

Tabel 3.1.Contoh Perhitungan NIR

NILAI TANAH	NIR	PEMBULATAN
439047.5	515832	516000
481717.1		
530119.3		
612442.5		

5. Pembuatan Peta ZNT

Pembuatan peta ZNT dengan cara memploting nilai NIR dan data NJOP sesuai dengan batas dan atribut yang telah ditentukan terlebih dahulu. Kemudian mengklasifikasikan nilai tanah sesuai dengan harga atau nilai yang berdekatan.

Hasil dan Pembahasan

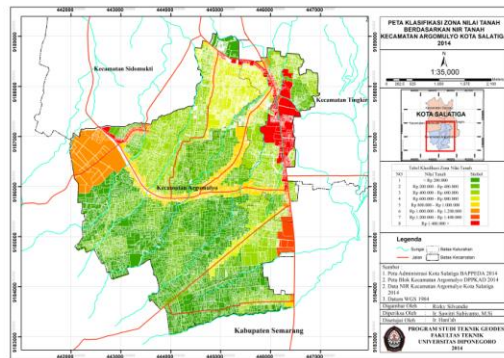
1. Zonasi Nilai Tanah Berdasarkan NIR dan NJOP

Tabel 4.1.Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga NIR

NO	RANGE HARGA	NIR	NO	RANGE HARGA	NIR
1	< Rp 200,000	Rp 72,000	38		Rp 454,000
2		Rp 74,000	39		Rp 454,000
3		Rp 80,000	40		Rp 476,000
4		Rp 83,000	41		Rp 479,000
5		Rp 134,000	42		Rp 484,000
6		Rp 134,000	43		Rp 494,000
7		Rp 138,000	44		Rp 516,000
8		Rp 154,000	45		Rp 526,000
9		Rp 172,000	46		Rp 541,000
10		Rp 184,000	47		Rp 542,000
11	Rp 200,000 – Rp 400,000	Rp 233,000	48		Rp 544,000
12		Rp 233,000	49		Rp 554,000
13		Rp 234,000	50		Rp 569,000
14		Rp 235,000	51		Rp 569,000
15		Rp 243,000	52		Rp 571,000
16		Rp 243,000	53		Rp 583,000
17		Rp 247,000	54	Rp 600,000 – Rp 800,000	Rp 610,000
18		Rp 247,000	55		Rp 613,000
19		Rp 248,000	56		Rp 630,000
20		Rp 264,000	57		Rp 646,000
21		Rp 276,000	58		Rp 658,000
22		Rp 316,000	59		Rp 682,000
23		Rp 322,000	60		Rp 702,000
24		Rp 338,000	61		Rp 771,000
25		Rp 338,000	62		Rp 778,000
26		Rp 346,000	63	Rp 800,000 – Rp 1,000,000	Rp 800,000
27		Rp 373,000	64		Rp 806,000
28		Rp 380,000	65		Rp 806,000
29		Rp 380,000	66		Rp 826,000
30		Rp 384,000	67		Rp 838,000
31		Rp 392,000	68		Rp 850,000
32	Rp 400,000 – Rp 600,000	Rp 418,000	69		Rp 859,000
33		Rp 418,000	70		Rp 874,000
34		Rp 438,000	71		Rp 875,000
35		Rp 450,000	72		Rp 880,000
36		Rp 453,000	73		Rp 880,000
37		Rp 453,000	74		Rp 883,000

Tabel 4.1.Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga NIR (Lanjutan)

NO	RANGE HARGA	NIR	NO	RANGE HARGA	NIR
75		Rp 908,000	85	Rp 1,200,000 – Rp 1,400,000	Rp 1,170,000
76		Rp 912,000	86		Rp 1,269,000
77		Rp 953,000	87		Rp 1,338,000
78		Rp 978,000	88		Rp 1,374,000
79	Rp 1,000,000 –Rp 1,200,000	Rp 1,000,000	89	Rp 1,400,000 <	Rp 1,398,000
80		Rp 1,006,000	90		Rp 1,481,000
81		Rp 1,024,000	91		Rp 1,486,000
82		Rp 1,033,000	92		Rp 1,517,000
83		Rp 1,042,000	93		Rp 1,674,000
84		Rp 1,169,000			



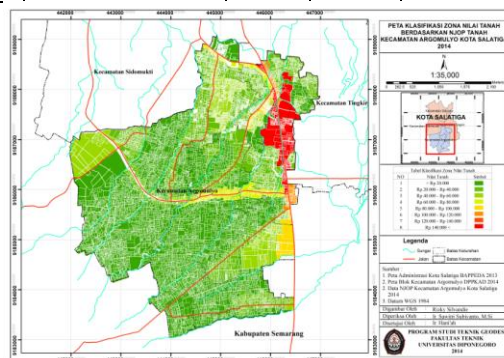
Gambar 4.1.Peta ZNT berdasarkan NIR

Tabel 4.2.Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga NJOP

NO	RANGE HARGA	NJOP	NO	RANGE HARGA	NJOP
1	< Rp 20,000	Rp 3,600	19	Rp 20,000 - Rp 40,000	Rp 15,000
2		Rp 5,000	20		Rp 15,500
3		Rp 5,400	21		Rp 15,800
4		Rp 6,000	22		Rp 16,000
5		Rp 6,000	23		Rp 17,000
6		Rp 6,300	24		Rp 17,400
7		Rp 7,800	25		Rp 17,400
8		Rp 7,900	26		Rp 19,000
9		Rp 8,200	27		Rp 19,600
10		Rp 11,700	28		Rp 20,600
11		Rp 11,900	29		Rp 20,600
12		Rp 12,300	30		Rp 20,700
13		Rp 12,600	31		Rp 21,000
14		Rp 14,000	32		Rp 21,400
15		Rp 14,000	33		Rp 22,900
16		Rp 14,000	34		Rp 23,100
17		Rp 14,600	35		Rp 23,600
18		Rp 15,000	36		Rp 24,900

Tabel 4.2.Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan Harga NJOP (Lanjutan)

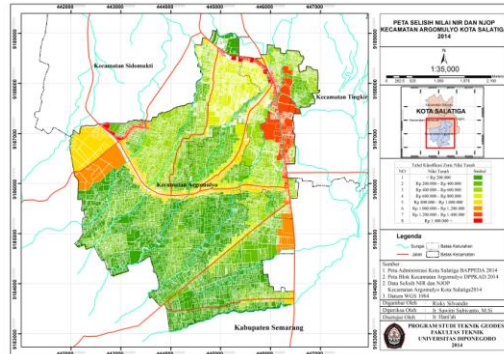
NO	RANGE HARGA	NJOP	NO	RANGE HARGA	NJOP
37		Rp 24,900	66		Rp 38,200
38		Rp 25,300	67		Rp 38,200
39		Rp 25,500	68		Rp 38,300
40		Rp 26,100	69		Rp 40,600
41		Rp 26,400	70		Rp 44,700
42		Rp 26,500	71		Rp 45,400
43		Rp 27,000	72		Rp 45,700
44		Rp 27,300	73		Rp 45,900
45		Rp 28,500	74	Rp 40,000 - Rp 60,000	Rp 45,900
46		Rp 29,500	75		Rp 47,200
47		Rp 29,800	76		Rp 50,300
48		Rp 30,200	77		Rp 51,200
49		Rp 30,700	78		Rp 51,400
50		Rp 31,400	79		Rp 52,200
51		Rp 31,600	80		Rp 52,500
52		Rp 32,400	81	Rp 60,000 - Rp 80,000	Rp 66,200
53		Rp 32,800	82		Rp 68,700
54		Rp 32,900	83		Rp 78,900
55		Rp 32,900	84	Rp 80,000 - Rp 100,000	Rp 82,300
56		Rp 33,000	85		Rp 83,500
57		Rp 33,400	86		Rp 84,000
58		Rp 33,500	87		Rp 91,300
59		Rp 33,800	88	Rp 100,000 - Rp 120,000	Rp 101,400
60		Rp 34,100	89		Rp 105,800
61		Rp 36,200	90		Rp 108,800
62		Rp 36,800	91		Rp 118,000
63		Rp 36,800	92	Rp 140,000 <	Rp 153,300
64		Rp 37,200	93		Rp 158,000
65		Rp 37,800	94		Rp 162,600



Gambar 4.2.Peta ZNT berdasarkan NJOP

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat harga tanah berdasarkan NJOP Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga memiliki nilai terbesar yaitu Rp 162.600 yang terletak di Kelurahan Ledok dan Kelurahan

Cebongan dan untuk nilai terkecil yaitu Rp 3.600 terletak di Kelurahan Kumpulrejo, sedangkan untuk NIR Kecamatan Argomulyo terbesar yaitu sebesar Rp 1.674.000 di Kelurahan Kumpulrejo dan untuk nilai harga tanah terendah berdasarkan NIR Kecamatan Argomulyo terendah sebesar Rp 74.000 terletak pada Kelurahan Noborejo dan Randuacir.



Gambar 4.3. Peta ZNT Selisih Antara NIR dan NJOP

2. Analisis Peningkatan PBB

Untuk mengetahui nilai perubahan yang terjadi saat pemungutan pajak PBB menggunakan peta ZNT berdasarkan NIR dilakukan dengan mengambil sampel dari setiap zona yang ada kemudian dihitung selisih antara data NIR dan NJOP. Setelah itu dicari persentase kenaikan dari perbandingan dari kedua data.

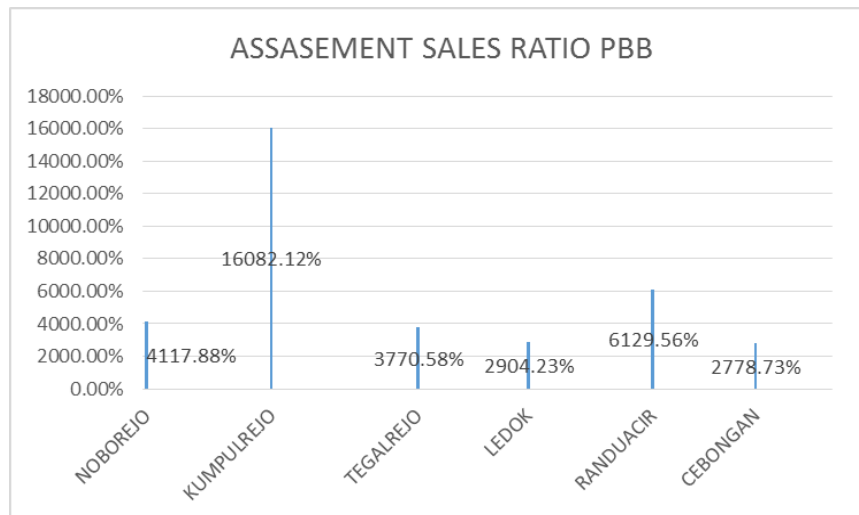
1	2	KELURAHAN	NOP	LUAS TANAH	HARGA PERMET		HARGA TANAH		NJOP/K	NJOP TERHUTANG		NJOP/K		NJOP		PBB TERHUTANG		ASSESSMENT SALES RATIO	RATA-RATA
					NJOP	ZONA	NJOP	ZONA		NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA	NJOP	ZONA		
3	NOBOREJO	*3373000000400430	1701	14000	494000	Rp	23,314,000.00	Rp	840,234,000.00	E-07	Rp	11,314,000.00	Rp	828,234,000.00	Rp	185,658,000.00	Rp	11,014.00	7011.12%
4	NOBOREJO	*33730000000402700	823	31600	646000	Rp	26,006,800.00	Rp	531,858,000.00	E-07	Rp	14,006,800.00	Rp	518,858,000.00	Rp	103,931,600.00	Rp	14,006.80	3710.04%
5	NOBOREJO	*33730000000006930	240	52200	418000	Rp	12,528,000.00	Rp	100,320,000.00	E-07	Rp	528,000.00	Rp	88,320,000.00	Rp	17,684,000.00	Rp	528.00	16727.27%
6	NOBOREJO	*33730000000000150	549	33000	610000	Rp	18,107,000.00	Rp	334,890,000.00	E-07	Rp	6,107,000.00	Rp	322,890,000.00	Rp	64,578,000.00	Rp	6,107.00	5278.57%
7	NOBOREJO	*33730000000000360	613	32900	276000	Rp	20,167,700.00	Rp	163,888,000.00	E-07	Rp	6,167,700.00	Rp	157,888,000.00	Rp	31,437,600.00	Rp	6,167.70	1924.51%
8	NOBOREJO	*33730000000000190	999	23100	134000	Rp	23,076,900.00	Rp	133,866,000.00	E-07	Rp	11,076,900.00	Rp	121,866,000.00	Rp	24,373,200.00	Rp	11,076.90	1100.18%
9	NOBOREJO	*33730000000000940	8019	48400	1006000	Rp	227,862,600.00	Rp	5,049,114,000.00	E-07	Rp	215,862,600.00	Rp	5,037,114,000.00	Rp	2,014,845,600.00	Rp	215,862.60	4666.96%
10	NOBOREJO	*337300000000009580	1068	20700	247000	Rp	22,107,600.00	Rp	263,796,000.00	E-07	Rp	10,107,600.00	Rp	251,796,000.00	Rp	50,389,200.00	Rp	10,107.60	2491.16%
11	NOBOREJO	*337300000000001620	1880	21400	569000	Rp	42,372,000.00	Rp	128,620,000.00	E-07	Rp	30,372,000.00	Rp	114,620,000.00	Rp	44,584,000.00	Rp	30,372.00	7338.78%
12	NOBOREJO	*33730000000000040	4061	6300	83000	Rp	25,584,300.00	Rp	337,062,000.00	E-07	Rp	13,584,300.00	Rp	325,062,000.00	Rp	65,012,600.00	Rp	13,584.30	2392.93%
13	NOBOREJO	*337300000000000750	351	15000	247000	Rp	5,285,000.00	Rp	86,697,000.00	E-07	Rp	16,735,000.00	Rp	74,897,000.00	Rp	14,939,400.00	Rp	16,735.00	-109.09%
14	NOBOREJO	*337300000000000890	1283	19600	322000	Rp	25,146,800.00	Rp	413,126,000.00	E-07	Rp	13,146,800.00	Rp	401,126,000.00	Rp	80,225,200.00	Rp	13,146.80	3051.13%
15	NOBOREJO	*337300000000001290	2145	15000	134000	Rp	32,175,000.00	Rp	287,430,000.00	E-07	Rp	20,175,000.00	Rp	275,430,000.00	Rp	55,086,000.00	Rp	20,175.00	1365.20%
16	NOBOREJO	*337300000000000050	1905	14000	154000	Rp	26,670,000.00	Rp	293,370,000.00	E-07	Rp	14,670,000.00	Rp	281,370,000.00	Rp	56,274,000.00	Rp	14,670.00	1918.00%
17	NOBOREJO	*337300000000000200	3230	6000	72000	Rp	16,740,000.00	Rp	236,880,000.00	E-07	Rp	7,740,000.00	Rp	224,880,000.00	Rp	44,976,000.00	Rp	7,740.00	2305.43%
18	NOBOREJO	*337300000000001320	844	38200	569000	Rp	32,240,800.00	Rp	480,236,000.00	E-07	Rp	20,240,800.00	Rp	468,236,000.00	Rp	93,647,200.00	Rp	20,240.80	2313.33%
19	NOBOREJO	*337300000000001020	15626	40600	875000	Rp	634,415,600.00	Rp	13,672,750,000.00	E-07	Rp	622,415,600.00	Rp	13,660,750,000.00	Rp	5,464,300,000.00	Rp	622,415.60	4389.59%

Gambar 4.4. Contoh Perhitungan Peningkatan Pemungutan PBB

Dari perhitungan persentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NIR dan NJOP untuk keperluan pemungutan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak terendah terletak di Kelurahan Cebongan dengan nilai kenaikan 2778.73% dan persentase kenaikan terbesar terletak di Kelurahan Kumpulrejo dengan kenaikan sebesar 16082.12%, sedangkan untuk rata-rata persentase kenaikan Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga sebesar 5922.35%. Berikut adalah grafik peningkatannya:

Tabel 4.3. Kenaikan PBB berdasarkan Assasment Sales Ratio

NO	KELURAHAN	KENAIKAN
1	NOBOREJO	4117.88%
2	KUMPULREJO	16082.12%
3	TEGALREJO	3770.58%
4	LEDOK	2904.23%
5	RANDUACIR	6129.56%
6	CEBONGAN	2778.73%



Gambar 4.5. Grafik Peningkatan Pemungutan PBB

Penutup

Bagian akhir dari laporan tugas akhir ini mendapatkan hasil dan kesimpulan sebagai berikut:

- Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga terdapat 87 Zona Nilai Tanah dari data survei transaksi harga tanah NIR (Nilai Indeks Rata-rata) Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 72.000 yang terletak di Kelurahan Kumpulrejo dan Kelurahan Noborejo yang didominasi oleh hutan serta perkebunan yang akses jalan yang sulit, sedangkan nilai tertinggi sebesar Rp 1.674.000 yang terdapat di Kelurahan Kumpulrejo dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman dan daerah tempat wisata serta didukung jalan lingkar Salatiga yang baru selesai. Kemudian berdasarkan penelitian juga di Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga didapatkan data NJOP dengan nilai terendah sebesar Rp 3.600 yang terletak di Kelurahan Kumpulrejo dengan dominasi penggunaan lahan untuk pertanian tanah kering, sedangkan nilai tertinggi sebesar Rp 162.600 yang terletak di Kelurahan Ledok dengan dominasi penggunaan lahan berupa industri dan perdagangan dimana terletak sepanjang jalan raya Semarang-Solo.
- Dari perhitungan Assasement Sales Ratio yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) presentase kenaikan pemasukan PBB berdasarkan ZNT NIR sebesar 5922,35% dibandingkan dengan nilai pemasukan pajak berdasarkan ZNT NJOP.

Saran-saran yang perlu diperhatikan setelah dilakukanya penelitian ini adalah :

- Sebaiknya instansi pemerintahan yang terkait melakukan pembaruan data sehingga pemungutan pajak terutama PBB bisa dilakukan secara maksimal.
- Instansi juga seharusnya melakukan studi banding kedaerah lain karena masih baru nya DPPKAD menangani pendapatan daerah.
- Data sampel harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar – benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
- Data NJOP seharusnya mencerminkan setiap bidang yang ada tiap satuannya bukan melalui beberapa sampel tiap zonanya.
- Dari besarnya Assasement Sales Ratio dalam perhitungan selisih nilai pajak berdasarkan ZNT NJOP dan ZNT NIR perlu dipertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang seharusnya mencerminkan nilai pasar.
- Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor kelerengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.

Daftar Pustaka

Anonim, 2009. *Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.

Anonim, 1994. *Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.

Anonim, 2000. *Undang Undang No 20 tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang Undang No 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

Grizalde Simamora, Antonius. 2012. *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kota Denpasar Tahun 2007 Dan 2011*. Tugas Akhir Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.

Kusumawardani, Rizki Budi., 2014. *Peta Zona Nilai Tanah dengan Pendekatan Penilaian Massal untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Aset Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB*. Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.